PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Trois-Rivières

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2011

Marché de l'emploi : une reprise modérée

Après plusieurs années caractérisées par une certaine morosité, le marché de l'emploi dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières renouera progressivement avec la croissance. Depuis 2008, le ralentissement de la demande provenant du principal partenaire commercial de la région, les États-Unis, combiné à la vigueur de la devise canadienne par rapport à la devise américaine, avait affecté négativement le marché du travail de la région. Les pertes d'emplois s'accumulaient au rythme de la remontée du taux de chômage. Toutefois, alors que les entreprises manufacturières peinaient à remplir leurs carnets de commandes, le secteur de la construction (résidentielle et non résidentielle)

Figure 1

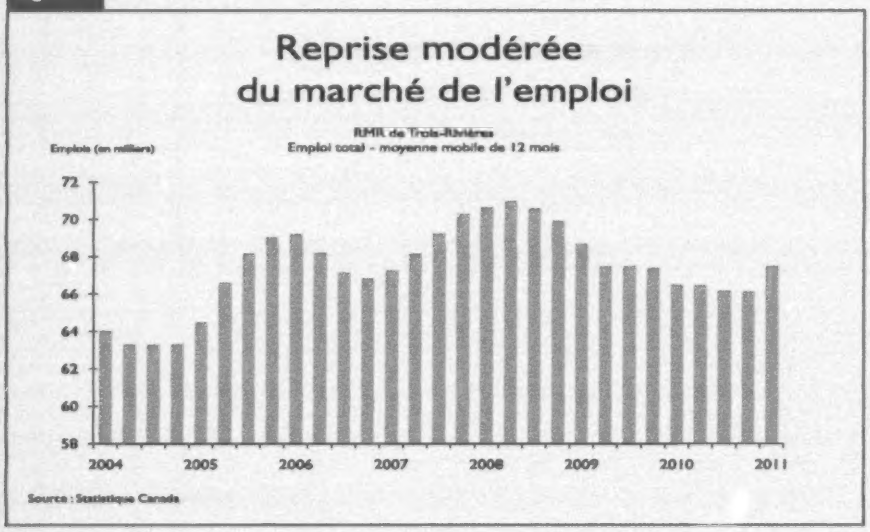


Table des matières

1 Marché de l'emploi: une reprise modérée

2 Démographie: une conjoncture moins favorable

2 Les taux hypothécaires

2 Marché de la revente: la détente se poursuit

3 Construction: une baisse de régime après des années exceptionnelles

4 Après une détente, le marché locatif restera stable

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

** Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.*

gardait le cap et avait le vent dans les voiles, limitant ainsi les contrecoups de la récession.

En 2011 et en 2012, le nombre d'emplois croîtra dans la région trifluvienne. Déjà, le premier trimestre de 2011 témoigne de cette tendance, et une hausse de 5 % du nombre d'emplois a été enregistrée (comparativement au premier trimestre de 2010). Notons cependant que cette reprise s'effectuera de façon graduelle : d'ici la fin de 2012, les gains faits ne suffiront pas à ramener le niveau d'emplois dans la région à son niveau antérieur à la récession.

On pourra compter sur le dynamisme du secteur des services (finance, assurance, commerce de gros et de détail), de même que sur une timide reprise du secteur manufacturier: l'amélioration de la conjoncture économique mondiale stimulera progressivement la demande. Cependant, rappelons que les entreprises manufacturières de la région demeureront vulnérables, en raison de l'incertitude liée à cette reprise économique et de la force de la devise canadienne. En revanche, l'activité du secteur de la construction sera moins importante en 2011 et en 2012 que par les années passées. Après des années exceptionnelles, où des nombres records de mises en chantier ont été enregistrés dans la région trifluvienne, la construction résidentielle ralentira. Le nombre de mises en chantier accusera une baisse, pour se fixer à des niveaux plus compatibles avec la formation de ménages. Enfin, du côté de la construction non résidentielle, l'année 2011 marquera la fin progressive des investissements faits dans le cadre des programmes gouvernementaux de relance. En revanche, la région pourrait compter, à partir de 2012, sur d'importants travaux (~2 milliards de dollars) de réfection d'une usine de production d'énergie nucléaire.

Le nombre d'emplois enregistrera une croissance de 2,5 % en 2011 et de 2,0 % en 2012 dans la RMR de Trois-Rivières. Après plusieurs années caractérisées par des pertes d'emplois dans la région, cette reprise du marché de l'emploi, quoique modeste, sera favorable dans son ensemble au marché immobilier résidentiel dans la RMR en 2011 et en 2012.

Démographie: une migration moins forte

Pour sa part, la migration baissera légèrement en 2011 et en 2012 dans la RMR. Après plusieurs années fort dynamiques à cet égard, on s'attend à ce que le solde migratoire de la région soit légèrement moins élevé que par les années passées, en raison de la diminution des cibles établies par le gouvernement du Québec en ce qui a trait au nombre d'immigrants admis pour 2011 et 2012 (les faisant passer de 55 000 à 50 000). Malgré un marché de l'emploi qui tournait au ralenti, la RMR de Trois-Rivières avait su, au cours des dernières années, attirer bon nombre de migrants, en bénéficiant notamment du relèvement de ces cibles. Il faut noter que la région de Trois-Rivières, où le prix des habitations et le loyer des logements sont parmi les moins élevés de la province, peut être attirante pour de nombreux migrants. La diminution des soldes migratoires dans la RMR en 2011 et en 2012 viendra donc ralentir la demande d'habitations, en particulier la demande de logements locatifs.

Les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

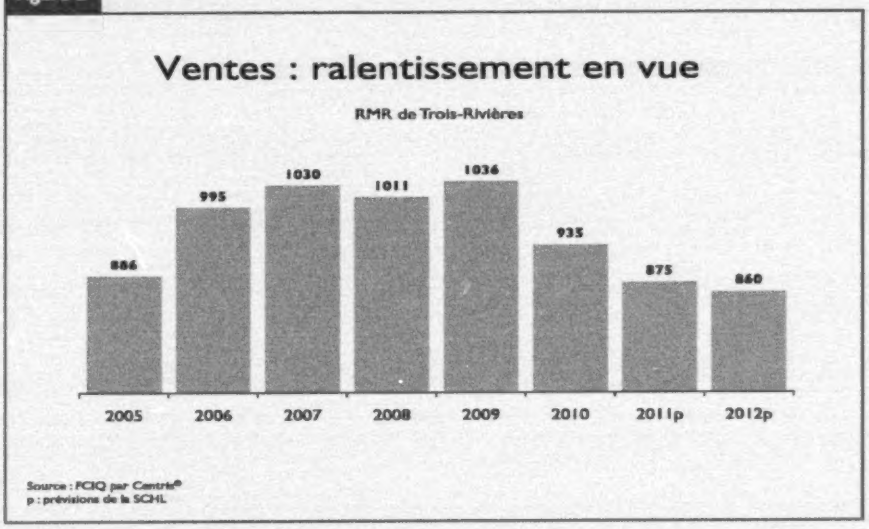
Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Marché de la revente : la détente se poursuit

Le dynamisme ayant caractérisé le marché de la revente dans la région trifluvienne au cours des dernières années se tempérera en 2011 et en 2012. Les cinq dernières années ont été fort actives au chapitre de la revente, stimulée en

grande partie par des conditions de financement exceptionnelles. La demande importante se traduisait par des volumes de vente élevés et des stocks de propriétés à vendre qui demeuraient à des niveaux relativement faibles, maintenant de la sorte des conditions relativement tendues. Du coup, les hausses de prix étaient au rendez-vous : de 116 500 $ en 2006, le prix moyen* des habitations a grimpé, pour atteindre 152 000$ cinq ans plus tard. Ainsi, bien que les taux hypothécaires demeurent relativement bas, la progression importante des prix des propriétés au cours des dernières années rend le marché moins abordable, en particulier pour les premiers acheteurs.

Figure 2



En 2011 et en 2012, malgré la timide reprise du marché de l'emploi, qui devrait stimuler légèrement le marché de la revente, des facteurs démographiques moins favorables viendront limiter le nombre de transactions. En conséquence, 875 ventes MLS® seront enregistrées dans la RMR en 2011 (-6 %) et 860, en 2012 (-2 %). Cela étant dit, même si les conditions de financement demeureront favorables, les légères hausses des taux hypothécaires qui sont attendues pourraient freiner l'ardeur de certains acheteurs, en particulier en 2012.

Pour ce qui est des stocks, le nombre de propriétés à vendre sur le marché progresse à un rythme relativement soutenu. D'environ 500 en 2010, le nombre moyen de propriétés portant une affiche « à vendre » est passé à plus de 650 à la fin du premier trimestre de 2011 – un niveau inégalé depuis 2002 dans la région. En parallèle, les délais de vente s'allongent. Cette tendance se poursuivra en 2011 et en 2012. En conséquence, le ralentissement prévu du nombre de ventes, combiné à la remontée des stocks, poussera le marché vers la détente. Ainsi, le rapport de forces, qui avantageait les vendeurs depuis près de 10 ans dans la RMR, se déplacera progressivement en zone neutre d'ici la fin de 2012. Le marché de la revente s'approchera donc de l'équilibre en 2011, pour l'atteindre en cours d'année 2012. Vendeurs et acheteurs seront donc sur un pied d'égalité au moment de la négociation, et ce, pour la première fois depuis le début des années 2000.

Compte tenu des forces en présence, les hausses de prix seront moins soutenues. Le prix moyen des habitations atteindra 158 000 $ (+4 %) en 2011 et 162 000 $ (+2,5 %) en 2012.

Construction : une baisse de régime après des années exceptionnelles

Depuis 2002, la RMR de Trois-Rivières a été caractérisée par une activité très soutenue au chapitre de la construction résidentielle, et des niveaux élevés de mises en chantier ont été enregistrés. Ce dynamisme s'expliquait par l'offre importante de logements locatifs : un nombre important de nouveaux logements destinés à la location ont ainsi été construits au cours des dernières années dans la région trifluvienne. Véritable moteur de l'activité sur les chantiers de construction, les mises en chantier de logements locatifs comptaient pour plus de la moitié des mises en chantier totales dans la RMR. Pour les deux prochaines années toutefois, la demande de logements locatifs ralentira, favorisant une baisse de cadence de la construction résidentielle.

Ainsi, la détente du marché locatif, amorcée en 2009, s'est affirmée en 2010, le taux d'inoccupation atteignant 3,9 %. Une formation de jeunes ménages (15-24 ans) moins importante, combinée à une migration moins dynamique, entraînera une demande plus faible de logements locatifs dans la RMR. De plus, depuis 2010, plus de logements sont disponibles pour la location sur le marché, et les locataires disposent d'un choix plus vaste, une situation qui contraste avec celle du

** Selon les données de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ).*

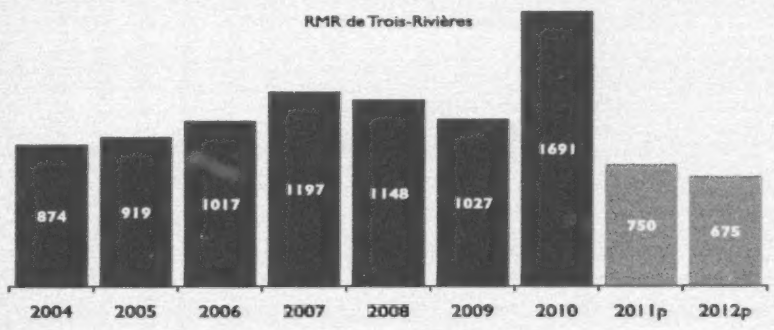
milieu des années 2000, où très peu de logements étaient vacants. Cette offre plus importante de logements vacants existants aura pour effet de ralentir la construction de logements neufs. Enfin, bien que les loyers dans la RMR soient parmi les plus bas au pays, les prix des propriétés (existantes et neuves) sont également relativement bas. Puisque les conditions de financement demeureront avantageuses au cours des deux prochaines années, l'accession à la propriété libérera quelques logements locatifs. En conséquence, on dénombrera 300 (73 %*) et 250 (-17 %) mises en chantier de logements destinés à la location en 2011 et en 2012, respectivement, dans la RMR de Trois-Rivières.

Du côté de la construction d'habitations en propriété absolue**, l'activité ralentira également. Malgré la timide reprise du marché de l'emploi et les conditions de financement qui demeureront relativement favorables, une migration moins dynamique et une formation de ménages (24-54 ans) plus faible, en conjonction avec un choix plus vaste de propriétés existantes à vendre sur le marché, entraîneront un léger recul de la construction. Ainsi, 450 (-20 %) mises en chantier de logements en propriété absolue (environ 300 maisons individuelles et 150 maisons jumelées ou en rangée) seront dénombrées en 2011 sur le territoire de RMR. En 2012, 425 (-6 %) habitations en propriété absolue (approximativement 275 maisons individuelles et 150 maisons jumelées ou en rangée) seront mises en chantier.

Au total, 750 (-56 %) et 675 (-10 %) mises en chantier seront enregistrées en 2011 et en 2012, respectivement, dans la région trifluvienne. Les années 2011 et 2012 marqueront, pour la première fois depuis longtemps, une baisse du nombre de mises en chantier d'habitations destinées à la location. Ce ralentissement ramènera les mises en chantier totales à des niveaux plus compatibles avec la formation de ménages totale dans la région, qui oscille autour de 600.

Figure 3

Mises en chantier : une baisse de régime après une année 2010 exceptionnelle



Source : SCHL
p : prévisions de la SCHL

Après une détente, le marché locatif restera stable

Depuis 2009, une construction de logements locatifs soutenue s'est heurtées à une demande moins importante, ce qui a fait progresser le taux d'inoccupation.

Bien que l'offre de nouveaux logements locatifs soit appelée à diminuer, une demande moins soutenue aura pour effet de stabiliser l'état de ce marché pendant les deux prochaines années.

Une relance économique modeste, combinée au ralentissement de la formation de jeunes ménages (15-24 ans) – un groupe actif sur le marché locatif – entraînera une baisse de la demande de logements locatifs dans la région trifluvienne. En réponse à cette baisse, l'offre s'ajustera et la production de logements locatifs ralentira : le marché demeurera donc stable. En conséquence, le taux d'inoccupation se maintiendra autour de 4 % en 2011 et en 2012.

Ces conditions moins tendues sur le marché engendreront des hausses de loyers moins prononcées. Le loyer moyen des appartements de deux chambres atteindra donc 550 $ en 2011 et 565 $ en 2012.

** Notons que l'année 2010 a été caractérisée par une activité exceptionnelle et ponctuelle : plus de 500 logements destinés aux personnes âgées ont été construits sur le territoire de la RMR. Aucune mise en chantier de tels logements n'est attendue en 2011 et en 2012.*

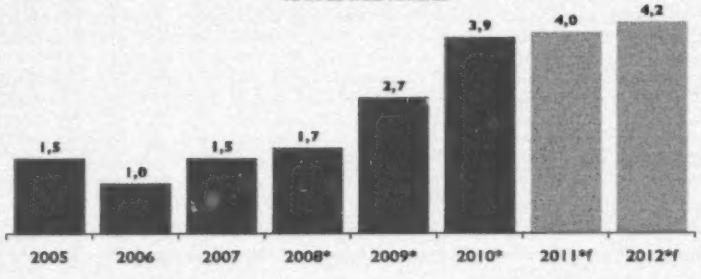
*** On entend par « habitations en propriété absolue » les logements dont le propriétaire détient également le titre de propriété du terrain (maisons individuelles, jumelées ou en rangée, et duplex).*

Figure 4

Après une détente en 2010, le marché locatif demeurera stable

Taux d'inoccupation (%) – Immeubles d'initiative privée de 3 appartements et plus

RMR de Trois-Rivières



Source et prévisions: SCHL

* Les logements locatifs destinés aux aînés ont été retirés de l'univers de l'enquête.

Résumé des prévisions RMR de Trois-Rivières Printemps 2011							
	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	1 011	1 035	933	875	-6,2	860	-1,7
Inscriptions en vigueur MLS®	531	455	518	625	20,7	675	8,0
Prix MLS® moyen ($)	138 366	142 048	151 937	158 000	4,0	162 000	2,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	373	375	345	300	-13,0	275	-8,3
Logements collectifs	775	652	1 346	450	-66,6	400	-11,1
Tous types de logement confondus	1 148	1 027	1 691	750	-55,6	675	-10,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	195 052	199 774	209 570	222 000	5,9	232 000	4,5
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,7	2,7	3,9	4,0	_	4,2	_
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	505	520	533	550	_	565	_
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	69 900	67 400	66 200	67 850	2,5	69 200	2,0
Croissance de l'emploi (%)	-0,6	-3,6	-1,8	2,5	-	2,0	-
Taux de chômage (%)	8,0	8,8	9,1	9,0	-	8,8	-
Migration nette	1081	798	825	700	-15,2	700	0,0

[1] Source : FCIQ par Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Prévisions SCHL (2010-2011)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

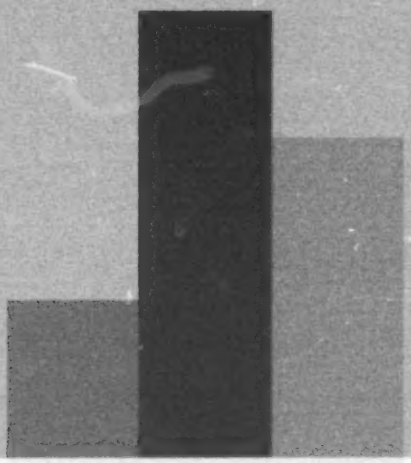
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64301_2011_B01